



Rives méditerranéennes
Varia | 2011

La hausse des prix immobiliers dans les grandes aires urbaines françaises : anomalie ou normalisation marseillaise ?

Guilhem Boulay



Édition électronique

URL : <http://journals.openedition.org/rives/4049>

DOI : 10.4000/rives.4049

ISSN : 2119-4696

Éditeur

TELEMME - UMR 6570

Édition imprimée

Pagination : 165-181

ISBN : 979-10-320-0093-9

ISSN : 2103-4001

Référence électronique

Guilhem Boulay, « La hausse des prix immobiliers dans les grandes aires urbaines françaises : anomalie ou normalisation marseillaise ? », *Rives méditerranéennes* [En ligne], Varia, mis en ligne le 30 juin 2012, consulté le 19 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/rives/4049> ; DOI : 10.4000/rives.4049

La hausse des prix immobiliers dans les grandes aires urbaines françaises : anomalie ou normalisation marseillaise ?

Guilhem BOULAY

Doctorant en sciences géographiques et de l'aménagement, TELEMME,
sous la direction de Bernard MOREL

L'opacité fréquemment constatée du marché immobilier favorise la méconnaissance des mécanismes de formation des prix, y compris dans le contexte d'inflation immobilière inédite des quinze dernières années. Il est pourtant possible de construire des séries de prix fiables pour comparer l'évolution des prix entre grandes villes de province grâce à un gommage statistique des effets de structure fondé sur l'analyse de variance. Les résultats montrent pour l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence des taux de croissance très supérieurs à la moyenne. Il en résulte une revalorisation relative de l'aire urbaine que nombre d'acteurs présentent comme normale au vu de sa masse démographique. Ce paradoxe entre l'exceptionnalité de la croissance des prix et les nombreux discours qui la présentent comme une normalisation de Marseille questionne la notion même de prix.

References to the opacity of property markets make it difficult to understand how property prices are set. The last 15 years have seen spectacular price increases in the property market in French cities. It is nevertheless possible to establish a reliable grid of prices with which price rises in major provincial cities can be compared, using an ANOVA-based statistical system that removes structural effects. Results show that, in the Marseilles/Aix-en-Provence metropolitan area, price growth rates are higher than the national average. Apparently, this metropolitan area has been somewhat revalorized which, for many players, is normal, given recent changes in population. This combination of exceptional price rises and public statements on the 'normality' of this development by local politicians and local real estate agents raises questions about the notion of property prices.

Introduction

La connaissance précise du mouvement des prix dans le marché immobilier se heurte à de nombreux blocages, statistiques, théoriques ou administratifs. Ces facteurs d'opacité sont d'autant plus regrettables que l'inflation du prix des biens immobiliers a présenté durant les dix dernières années des traits inédits qui rendent urgente une plus grande compréhension des mécanismes du marché. En effet, opacité des prix réellement pratiqués et opacité du fonctionnement du marché sont inséparables. Il est indispensable de disposer de données fiables pour tenter de rendre compte des mécanismes à la base de la fixation et de l'évolution des prix¹.

La théorie économique « standard » tend à en rendre compte via un individualisme méthodologique fondé sur des *a priori* anthropologiques et comportementaux (GUERRIEN, 2004). Alors même que les évolutions du marché survenues depuis la fin des années 1990 engendrent de profondes mutations spatiales, la géographie, pas plus que d'autres sciences sociales, ne s'empare réellement du sujet en France. Or, la rapidité et l'intensité de la hausse des prix semblent fragiliser les cadres théoriques de l'économie néo-classique au profit d'une approche plus attentive à « l'encastrement » social du marché. Halbwachs faisait des prix fonciers et immobiliers le résultat d'une « valeur d'opinion » (HALBWACHS, 1909). Ces travaux sociologiques gagnent à être intégrés dans une démarche géographique au sens où l'opinion fondant la valeur d'un bien dépend d'une organisation et de représentations de l'espace.

La comparaison de l'évolution des prix dans les grandes villes françaises montre que le cas de l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence (carte 1) se prête particulièrement bien à cette perspective d'étude. En effet, les évolutions des prix y sont bien plus prononcées que dans la majorité des autres grandes villes de province. À ce titre, elles apparaissent comme des hausses anormales. Pourtant, de nombreux acteurs justifient ces évolutions, au regard de la situation de l'agglomération et des mutations qu'elle connaît. Ce paradoxe contribue à occulter la question de la fixation des prix alors même que s'exacerbent des phénomènes et des comportements rentiers.

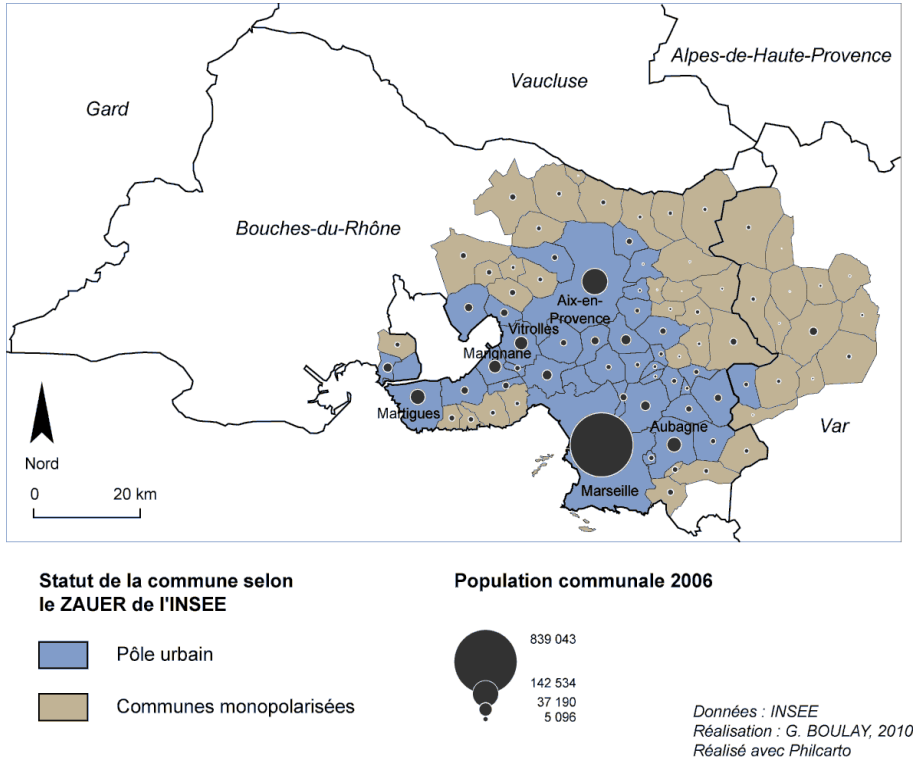
La mise en évidence de ces processus requiert de disposer de données fiables dans un marché particulièrement opaque, quel que soit le marché local considéré. Leur traitement statistique permet de s'affranchir du risque d'effet de structure et donc de comparer l'évolution du marché dans plusieurs villes. L'étude de ces séries de prix entre 2000 et 2006 témoigne d'une très forte revalorisation relative de l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence. Cette revalorisation interagit très

1 Nous tenons ici à remercier chaleureusement C. Napoléone et G. Geniaux de l'INRA Avignon (unité Ecodéveloppement) d'avoir mis à notre disposition la base de données notariales sans laquelle ce travail n'aurait pas été réalisable.

fortement avec des discours qui questionnent en fait la notion même de prix.

ACCÈS AUX SOURCES ET OPACITÉ DU MARCHÉ IMMOBILIER

Carte 1 : l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence



Le marché immobilier, entre confidentialité et publicité

La connaissance précise du marché immobilier se heurte à un paradoxe : « Certes, il existe un système de « publicité foncière » qui consiste en la transmission de tous les actes aux conservations des hypothèques, qui dépendent de l'administration fiscale. Toutefois cette publicité foncière n'assure pas la transparence d'un marché où les prix sont, par tradition, confidentiels » (SENAT, 2007). Il est ainsi extrêmement ardu d'accéder à des données fiables, et ce d'autant plus que l'on cherche à obtenir des données désagrégées à l'échelle de la transaction. Aux obstacles compréhensibles de la confidentialité, facilement contournables par l'anonymisation des documents, s'ajoutent ceux des blocages administratifs. L'accès aux extraits d'actes de mutation à titre onéreux (EAM) que les notaires transfèrent obligatoirement aux services fiscaux lors d'une transaction immobilière, est payant (15 € par EAM) et complexe (BUHOT, 2006).

La publicité du marché est donc formelle plus qu'effective. A cela s'ajoute le fait que les sources alternatives sont certes très nombreuses (ANAH, 2005) mais présentent pour le chercheur, et spécialement le géographe, de nombreux défauts : représentativité spatiale des échantillons difficilement vérifiable, agrégation des données, faible nombre de variables. Toutes conditions administratives et statistiques qui favorisent l'opacité. Or, si cette dernière peut s'avérer avantageuse pour certains acteurs du marché immobilier en leur conférant un pouvoir de négociation, elle a également un coût social et politique dans les périodes critiques, d'où des évolutions sensibles durant les deux dernières décennies : « *Il aura fallu attendre le retournement du cycle immobilier au début des années quatre-vingt dix, pour inciter les professionnels et les autorités publiques à une plus grande rigueur dans la mesure des prix immobiliers. Cette évolution n'est pas totalement achevée* » (SENAT, 2007).

Les données librement accessibles

De la prise de conscience de l'extrême opacité de ce marché crucial a résulté un partenariat entre le notariat et l'INSEE. Les premiers ont mis au point deux bases de données à partir du début des années 1990 : la base BIEN (Paris et Petite Couronne, puis totalité de l'Île-de-France) et la base MIN (autres Régions). Sur la base du volontariat, les notaires franciliens transmettent des fichiers à une association, Paris Notaires Service, et les provinciaux à une société anonyme, Perval. Ces fichiers, plus complets que les EAM, comportent une centaine de variables décrivant le contexte de la vente (localisation cadastrale, date), les caractéristiques internes du bien (surface, nombre de pièces, etc.), les parties de la vente (qualité, âge, profession, commune de résidence, etc.) et le contrat de vente (prix, crédit, etc.). Le taux de renseignement des variables et le taux de couverture des marchés peuvent cependant différer grandement selon les cas. Par convention, ces données sont transmises à l'INSEE qui les traite via une méthode hédonique pour élaborer des indices de prix trimestriels selon différents segments de marché et à différentes échelles (INSEE, 2005). Les échelles disponibles sont nationale, départementale (pour l'Île-de-France) et parfois régionale (Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur). S'y ajoutent deux agglomérations (Lyon et Marseille).

L'indice INSEE-Notaires fait référence en matière de suivi des prix des biens *anciens* et constitue une donnée de cadrage indispensable. Reste qu'il ne s'agit que d'un indice (base 100 au 4^{ème} trimestre 2000) et qu'il n'est pas possible d'en tirer d'informations précises sur les niveaux de prix. Il en va de même pour l'indice concurrent de la FNAIM, lui aussi trimestriel et utilisant une méthode alternative pour estimer les prix des biens anciens (à l'échelle nationale, régionale et départementale) (SENAT, 2007).

Données et méthodologie utilisées

Il résulte de cette situation que les bases de données notariales bénéficient d'un monopole pour la diffusion de données précises et localisées sur le montant des transactions immobilières. Ce service rare se paie cher et ne donne souvent accès, pour des raisons de confidentialité, qu'à des données agrégées à l'échelle de la section cadastrale voire de la commune.

Nous disposons cependant de données désagrégées à l'échelle de la province pour plusieurs années grâce à une convention passée avec l'INRA-Avignon. Cette base de données permet de reconstituer des séries de prix sur plusieurs années afin de comparer l'évolution des prix dans les villes du sommet de l'armature urbaine française, définies comme les aires urbaines de plus de 500 000 habitants (délimitation et population 1999). La comparaison ne peut se faire de manière immédiate en moyennant la totalité des prix sous peine d'introduire des effets de structure. En effet, les parcs immobiliers diffèrent quant à la répartition des logements entre zones centrales et périphériques et quant à la fréquence du nombre de pièces des logements, deux facteurs dont on sait qu'ils influencent particulièrement le prix. Pour comparer des prix indépendamment de l'effet de ces variables, plusieurs traitements, fondés sur l'analyse de variance (ANOVA) ont été suivis (encadré 1).

LES PRIX IMMOBILIERS DANS LES GRANDES AGGLOMÉRATIONS FRANÇAISES ENTRE 2000 ET 2006

Un contexte particulier : une inflation immobilière inédite

J. Friggit a réalisé au sein du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable d'impressionnants travaux de fond sur l'évolution du marché immobilier à moyen et long termes. Ces travaux (FRIGGIT, 2010), qui pour les périodes les plus récentes se fondent sur les données INSEE-Notaires, et constituent une source indispensable à la mise en perspective et à la compréhension du marché immobilier des vingt dernières années. On note ainsi depuis 1965 une « *régularité empirique* » : « *Après les années chaotiques entre 1914 et 1965, le prix des logements retrouve une certaine stabilité de 1965 à 2000 : pendant cette période, l'indice du prix des logements en France augmente tendanciellement comme le revenu par ménage, ne s'écartant pas de plus de 10 % de cette tendance longue, et évoluant ainsi dans un « tunnel » historique* » (FRIGGIT, 2010). Depuis 2000, deux phénomènes se sont affranchis du « tunnel de Friggit ».

Tout d'abord, les prix ont sensiblement franchi les limites supérieures du tunnel. Le repli modéré et temporaire des prix en 2008 n'a pas remis ce fait

Encadré 1 : correction des effets de structure et constitution des échantillons de transactions pour la comparaison interurbaine

Le but de la comparaison étant d'évaluer les prix pour chaque aire urbaine et chaque année choisie, il convient d'isoler le plus possible ces facteurs de variation « pure » du prix.

Or, on sait qu'à l'intérieur d'un marché local, les prix varient en fonction de plusieurs caractéristiques que l'on peut considérer comme internes aux logements : la localisation au sein de l'aire urbaine ; l'époque de la vente (les prix croissant tout au long de l'année mais particulièrement au troisième trimestre) et le nombre de pièces (un m² de T1 étant plus cher qu'un m² de T3 par exemple) (MAURIN, 2007). Comment gommer les effets de différence de structure selon les villes ?

La question de la localisation a été simplifiée en distinguant les communes de chaque aire urbaine selon leur statut (pôle urbain, communes monopolarisées, villes-centres). La structure communale pour chaque aire urbaine étant stable d'une année à l'autre, les évolutions font sens. Reste qu'il n'est pas possible de vérifier que structurellement, les notaires de telle aire urbaine transmettent plus de transactions effectuées dans des quartiers chers, augmentant artificiellement les prix par rapport à ceux d'une aire urbaine où les notaires agiraient à l'inverse.

L'époque des ventes ne pose pas de problème, les aires urbaines présentant des structures temporelles de ventes comparables l'une à l'autre et d'une année sur l'autre.

Le nombre de pièces pose plus de problèmes puisqu'en la matière, les structures ne sont pas comparables d'une aire urbaine à l'autre. L'ANOVA permet cependant de contourner sans risque ces différences de structures. « *Technique qui consiste à séparer la variation totale d'un ensemble de données en composantes raisonnées associées à des sources spécifiques de variation, dans le but de comparer trois ou plusieurs moyennes des populations considérées et de conclure à l'égalité ou à la non-égalité globale de toutes les moyennes* » (DODGE, 2007), l'ANOVA permet de savoir si la variance entre groupes - effet - est supérieure à celle à l'intérieur des groupes - erreur. « *Lorsque le test de Fisher conduit à rejeter l'hypothèse nulle, c'est-à-dire à considérer qu'il existe une différence significative entre les moyennes des échantillons, on peut se poser la question : où se trouve cette différence, entre quelles moyennes ?* » (Ibid.). On utilise alors des tests de la différence significative minimale (LSD).

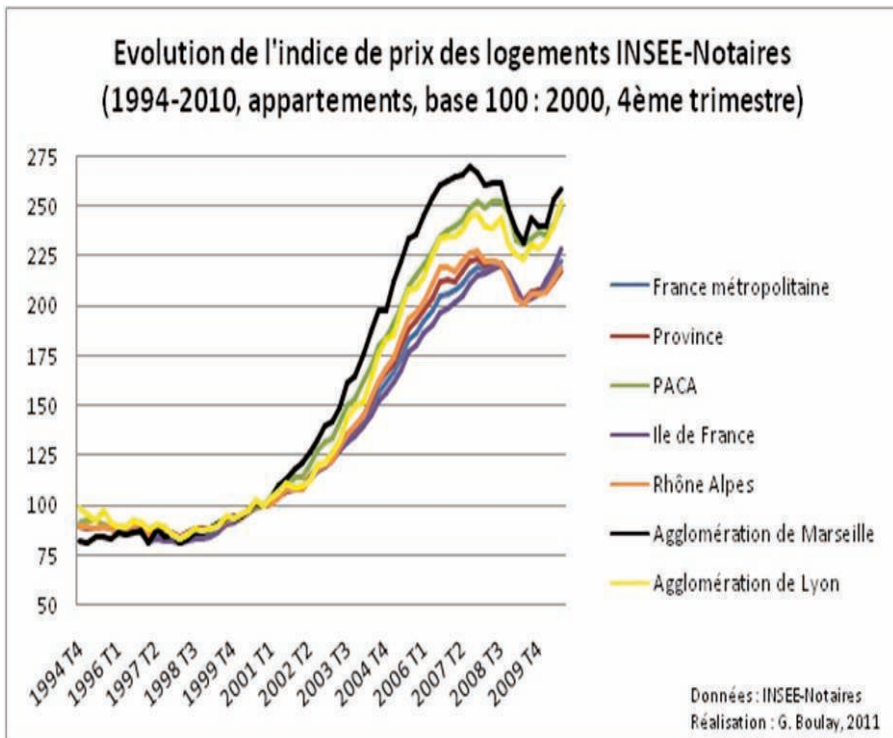
Cette trame méthodologique a dicté la sélection des transactions. En partant du nombre de pièces le plus fréquent à l'échelle de la totalité des aires urbaines (3 pour les appartements, 5 pour les maisons), nous avons systématiquement retenu les transactions comptant 3 ou 5 pièces selon le segment considéré. Puis après avoir vérifié la significativité de la différence des moyennes de prix au m² selon le nombre de pièces (systématiquement observée), nous avons utilisé les tests LSD pour accroître la taille des échantillons. Si une classe voisine (2 ou 4 pièces pour les appartements et 4 ou 6 et plus pour les maisons) de la classe la plus fréquente présentait une moyenne qui n'en était pas significativement différente, nous l'avons incluse dans l'échantillon. Au cas où deux (ou plus) moyennes n'étaient pas significativement différentes de la moyenne de la classe modale générale, nous avons sélectionné celle dont la moyenne était la plus proche de celle de la classe la plus fréquente en se limitant à deux modalités « nombre de pièces principales » afin de disposer des échantillons les plus homogènes possible.

Les échantillons finaux se composent de 165 000 transactions (dont 128 000 pour les pôles urbains, 22 000 pour les communes monopolarisées, 70 000 pour les villes-centres).

en cause : le niveau des prix fin 2009 était « supérieur à 62 % à la « normalité historique » représentée par le « tunnel » » (FRIGGIT, 2010). À titre d'exemple, alors que l'indice des prix à la consommation de l'INSEE passe de sa base 100 en 1998 à 121 en 2010, l'indice INSEE-Notaires passe de 100 au dernier trimestre 2000 à plus de 205 fin 2010. Les deux évolutions sont incommensurables et ne peuvent donc être assimilées.

Ensuite, on observe une similarité des évolutions de prix entre Île-de-France et Province. Ce fait est totalement inédit puisque jusqu'à 2000, seuls les prix franciliens avaient débordé le tunnel, à la hausse ou à la baisse. Cette ubiquité de l'inflation immobilière constitue une nouveauté du plus grand intérêt pour l'approche géographique. Elle marque la fin de la distinction Paris-Province dans le comportement des prix, et, couplée à l'ampleur du mouvement des prix, suggère le franchissement d'un seuil. En effet, peut-on continuer à appréhender la hausse des prix immobiliers comme une simple différence de degré, ou bien ces différences sont-elles si importantes qu'il convient plutôt de considérer que la hausse introduit une différence de nature entre un « avant » et un « après » ? Une simple comparaison des prix des appartements anciens (seul segment pour lequel on dispose d'indices INSEE-Notaires à toutes les échelles) résume et témoigne de ces mouvements (figure 1).

Figure 1



Deux faits nous concernent particulièrement. Tout d'abord, la période que nous nous proposons de traiter est la plus cruciale. C'est à partir de 2000 que les prix quittent le « tunnel » et que débutent les plus fortes croissances jusqu'en 2006. Si ces six années ne représentent que la moitié de la durée de la phase haussière, elles en représentent l'essentiel en termes de mouvement des prix. Deuxièmement, le graphique témoigne de la similarité de comportement entre Île-de-France et Provence, et montre même que la croissance des prix est plus importante dans cette dernière. Au sein de la Provence, la croissance des prix de Marseille et de sa région s'individualise par sa vigueur.

Comparaison du mouvement des prix entre grandes agglomérations de province

Nous avons mis en avant la difficulté d'accéder à des données fiables et à échelle fine sur les prix immobiliers. Cette composante essentielle de l'opacité des marchés est accrue par le fait que les indicateurs grand public les plus fiables portent sur les évolutions des prix et non sur leur niveau effectif. Certes, depuis le début des années 2000, les numéros « spécial immobilier » des grands hebdomadaires nationaux ont paru plus fréquemment et ont proposé des grilles de prix par ville et types de bien. Les sources varient selon les titres mais elles résultent parfois d'un partenariat stable comme c'est le cas entre *L'Express* et le notariat. Néanmoins, ces sources, pour utiles qu'elles soient ponctuellement, sont difficilement mobilisables par le chercheur en raison de l'absence de métadonnées et de méthodes de traitement clairement exposées.

Pour toutes ces raisons, les séries de prix sur plusieurs années et plusieurs agglomérations sont inexistantes dans la littérature scientifique, d'où l'intérêt des traitements réalisés. Ces derniers permettent de suivre le niveau des prix dans différents segments² (figures 2 à 5).

Derrière la hausse généralisée des prix se cachent de fortes disparités de taux de croissance. Or, les taux de l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence, quels que soient les segments de marché considérés, sont systématiquement parmi les plus élevés (tableau 1). D'autant que la comparaison des taux de croissance des différentes aires urbaines fait émerger des seuils naturels qui distinguent clairement les deux ou trois plus forts taux des suivants. Ils témoignent d'une dynamique très prononcée de rattrapage des prix.

2 Le critère utilisé pour distinguer les villes-centres des autres communes du pôle urbain a été celui de la dénomination officielle des aires urbaines par l'INSEE. Ainsi, sur les 13 aires urbaines envisagées, plusieurs ont des dénominations composées : Marseille - Aix-en-Provence ; Lyon-Villeurbanne ; Nice-Grasse-Cannes-Antibes ; Lille-Roubaix-Tourcoing ; Douai-Lens. Dans ce cas, les villes-centres sont donc plus d'une par aire urbaine.

Figure 2

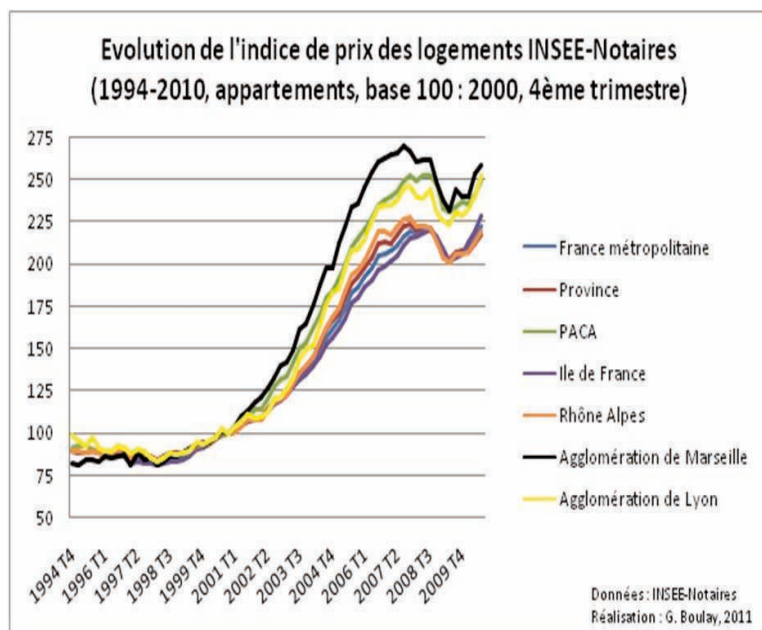


Figure 3

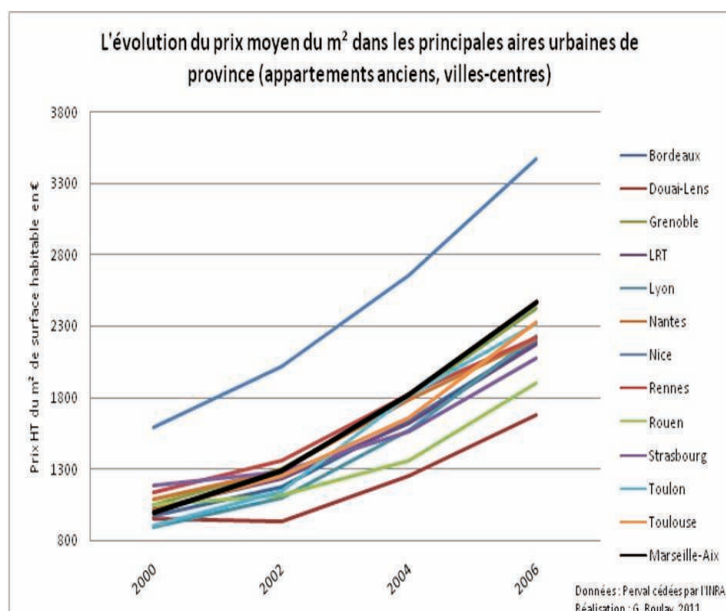


Figure 4

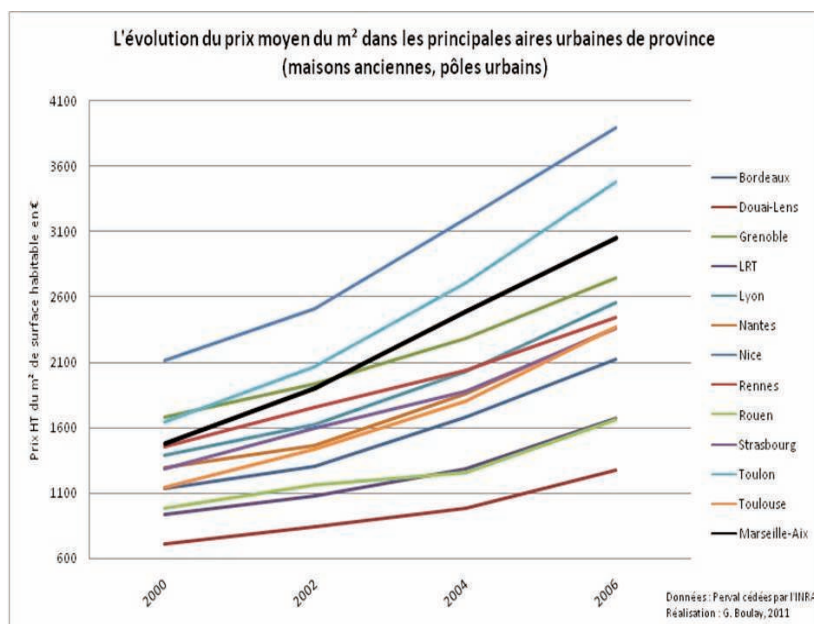


Figure 5

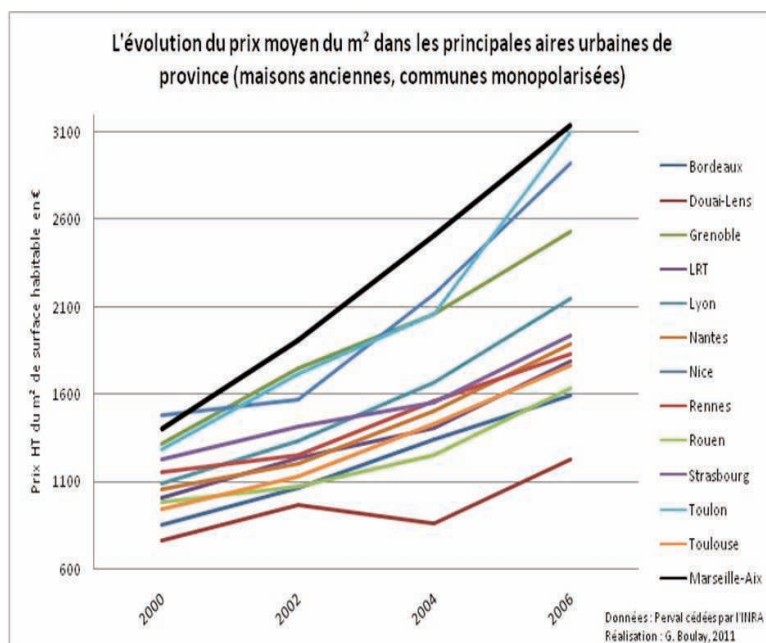


Tableau 1 : la croissance des prix dans l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence : taux et rangs

Segment de marché (type de bien * type de localisation)	Taux de croissance des prix moyens (2000-2006)	Rang du taux de croissance (sur 13)
Appartements (pôle urbain)	145 %	2 ^{ème}
Appartements (villes-centres)	147 %	3 ^{ème}
Maisons (pôle urbain)	107 %	3 ^{ème}
Maisons (communes monopolarisées)	123 %	2 ^{ème}

Données : Perval, cédées par l'INRA Traitement et réalisation : G. Boulay, 2011

LE RATRAPAGE MARSEILLAIS : UNE HAUSSE DES PRIX HORS DU COMMUN

Des différences de comportement des prix selon les segments du marché

Des différences sensibles émergent entre segments du marché de l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence. Elles sont largement dues à un phénomène identifié à plusieurs reprises en province : une corrélation négative entre les taux de croissance des prix en phase haussière du cycle immobilier et le niveau de prix au début de cette même phase. Les figures 2 à 5 montrent clairement qu'il existe de ce point de vue deux éléments clés au sein de l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence en 2000. D'une part la survalorisation relative des maisons par rapport aux appartements, et d'autre part la survalorisation relative des périphéries par rapport aux zones centrales. Les différences de rangs de chacun de ces segments entre 2000 et 2006 correspondent à ces phénomènes de « rattrapage » qu'il conviendra d'expliquer. Il suffit pour l'instant de noter que ces deux éléments clés dépendent de deux faisceaux de facteurs explicatifs, l'un plutôt culturel, le second lié à l'organisation de l'espace et à sa division sociale à petite échelle.

Les « villas » selon la dénomination locale, sont très recherchées dans la région (PINSON, THOMAN, 2002) et constituent de ce fait un marché plus stable et plus sûr. Plusieurs phénomènes de marché confirment ce point : dans l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence, le segment des maisons voit ses prix augmenter avant celui des appartements lors du début de la phase haussière du marché dans les années 1990. À l'autre extrémité de cette même phase, en 2008,

des données additionnelles à notre principale base de données montrent, pour le petit territoire du bassin minier de Provence³, qu'alors que le marché est dans une phase hésitante, le segment des maisons voit ses prix stagner voire augmenter, alors que le prix des appartements baisse. Se combine à cela le deuxième faisceau d'explications qui témoigne de l'influence d'effets de la structure géographique du marché immobilier : la part de maisons croissant avec l'éloignement aux centres, et le principal centre de l'aire urbaine, Marseille, étant particulièrement marqué par une pauvreté inhabituelle pour ce type de localisation, la composition sociale favorisée des zones localement appelées « campagnes » se fait particulièrement ressentir (PEGAZ-BLANC, MARTIN, 2006).

Les segments dévalorisés au cœur du rattrapage marseillais

À partir de ces constatations, on peut émettre l'hypothèse que l'important changement de rang de l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence entre 2000 et 2006 au sein d'une hiérarchie des prix qui reste stable⁴ est avant tout le fait des segments qui étaient les plus dévalorisés en début de période. Pour tester cette hypothèse, on a calculé (tableau 2) les évolutions de rangs entre 2000 et 2006 pour tous les segments en les décomposant entre leur part la moins valorisée (premier décile) et celle qui l'est le plus (dernier décile).

Le contenu du tableau valide cette hypothèse en établissant une corrélation nette entre dévalorisation des segments en début de période et revalorisation relative durant les six années suivantes. La coexistence dans le segment « villes-centres » de deux villes, Marseille et Aix-en-Provence, peut cependant introduire un biais, du fait de leurs différences : « *L'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence se distingue par de grandes disparités de revenus (...) Les deux principales villes présentent des profils différenciés ; Aix-en-Provence apparaît comme une commune riche (17 365 €) dont le revenu médian est supérieur de 30 % à celui de Marseille (13 482 €).* » (PEGAZ-BLANC, MARTIN, 2006).

Il est alors possible d'affiner le protocole en distinguant Marseille d'Aix-en-Provence (tableau 3).

3 Le bassin de l'Arc, aux environs de la ville de Gardanne, à mi-chemin entre Marseille et Aix-en-Provence.

4 À l'exception de l'aire urbaine de Strasbourg qui à l'inverse voit son rang chuter fortement.

Tableau 2 : une revalorisation relative de l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence particulièrement poussée dans les segments inférieurs

	Prix moyen	Prix du premier décile	Prix du dernier décile	Prix médian
Appartements (pôle urbain)	du 7 ^e au 4 ^e	du 12 ^e au 7 ^e	Stabilité (3 ^e)	du 8 ^e au 4 ^e
Appartements (villes-centres)	du 9 ^e au 2 ^e	du 13 ^e au 8 ^e	du 3 ^e au 2 ^e	du 9 ^e au 3 ^e
Maisons (pôle urbain)	du 4 ^e au 3 ^e	du 5 ^e au 3 ^e	du 4 ^e au 3 ^e	du 4 ^e au 3 ^e
Maisons (communes monopolarisées)	du 2 ^e au 1 ^{er}	du 1 ^{er} au 2 ^e	Stabilité (1 ^{er})	Stabilité (3 ^e)

Données : Perval, cédées par l'INRA Traitement et réalisation : G. Boulay, 2011

Tableau 3 : le rôle de Marseille dans la revalorisation relative de l'aire urbaine

	Prix moyen	Prix du premier décile	Prix du dernier décile	Prix médian
Appartements (pôle urbain)	du 7 ^e au 4 ^e	du 12 ^e au 7 ^e	Stabilité (3 ^e)	du 8 ^e au 4 ^e
Appartements (Marseille uniquement)	du 11 ^e au 3 ^e	du 13 ^e au 6 ^e	du 6 ^e au 2 ^e	du 11 ^e au 3 ^e
Appartements (Aix-en-P^{ce} uniquement)	Stabilité (2 ^e)	Stabilité (1 ^{er})	Stabilité (2 ^e)	du 1 ^{er} au 2 ^e

Données : Perval, cédées par l'INRA Traitement et réalisation : G. Boulay, 2011

Les résultats sont nets : face à la très nette différence de statut entre les deux principales communes de l'aire urbaine, la ville de Marseille est la principale responsable de la très forte croissance que connaissent les prix de l'aire urbaine. En effet, les prix aixois restent à des rangs très élevés tout au long de ces six

années de hausse et tempèrent la hausse à l'échelle du pôle urbain puisque la prise en compte de la seule ville de Marseille donne à lire des évolutions de rangs bien plus marquées : le rang de l'année de départ est systématiquement inférieur à celui du pôle urbain entier, et celui d'arrivée systématiquement supérieur à celui du pôle urbain entier. Ce rattrapage est d'autant plus exceptionnel qu'il est extrêmement rapide, puisqu'il porte sur une partie seulement de la phase haussière. Ce phénomène appuie d'autant plus la pertinence d'une étude du marché immobilier dans la région qu'il est indissociable de nombreux discours qui amènent à questionner indirectement la notion même de prix.

QUELLE SIGNIFICATION ACCORDER À CETTE HAUSSE EXCEPTIONNELLE ?

Les discours sur la croissance des prix dans l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence

La dévalorisation relative de Marseille par rapport aux autres grandes villes françaises en début de phase haussière pouvait apparaître comme une anomalie. En effet, les principaux facteurs explicatifs des prix immobiliers sont la productivité économique et la fonction touristique d'une zone (PUMAIN *et al.*, 2006). La première entretenant souvent d'étroites relations avec la taille d'une ville, le décalage entre les rangs de l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence en matière de masse démographique et de prix immobiliers pouvait susciter des interrogations. L'équivalence systématiquement faite entre le niveau des prix et la « valeur » d'un territoire, quel que soit le flou de cette notion, a pu entretenir une certaine image négative de la ville. Dès lors, les élites politiques locales, notamment l'équipe municipale de J.-C. Gaudin, ont fait de la « reconquête » du centre une priorité (PERALDI, SAMSON, 2006), et de la hausse des prix immobiliers la preuve de son existence.

De nombreux discours utilisent alors ce thème de la « normalisation » de Marseille du fait de la hausse des prix, qui place Marseille, en matière de prix, à une place conforme à celle qu'elle occupe dans la hiérarchie démographique des grandes villes françaises. Ils sont à la fois tenus par des élus et des professionnels de l'immobilier (encadré 2).

Encadré 2 : les discours sur la « normalisation » de Marseille

C.-A. Castola, président de l'Union Nationale des Constructeurs de Maisons Individuelles Bouches-du-Rhône : « *le marché n'est pas haut, il est à son prix* », « *le marché est normal* » (Salon de l'immobilier de Marseille et sa région, Marseille, octobre 2007)

J.-R. Vidal, vice-président de la Fédération des Promoteurs Constructeurs : « *le marché est normal* » (Salon de l'immobilier de Marseille et sa région, Marseille, octobre 2007)

J.-L. Chauvin, président de la FNAIM des Bouches-du-Rhône : « *Les années de rattrapage des prix sont derrière nous. Nous sommes passés d'un marché immobilier d'exception à un marché normal et stable, en adéquation avec la situation économique de la ville* » (cité in BONIS, 2008)

J.-L. Chauvin, président de la FNAIM des Bouches-du-Rhône : « *Marseille était très en retard, mais on est passé du 20^{ème} prix en 2000 au 2^{ème} en 2006* » (Printemps de l'immobilier, Marseille, avril 2008)

Question de *La Provence* : « *L'augmentation des prix de l'immobilier à Marseille peut-elle être considérée comme une chance ?* » Réponse d'A. Fructus, adjointe au Maire de Marseille, déléguée au logement : « *Cela constitue une chance pour Marseille, plus de consommation dans la ville et donc plus d'emplois notamment dans le domaine des services* » (cité in PRIN-DERRE, 2010)

Le mouvement des prix et les « fondamentaux » : de la justification des prix

Le jeu entre anomalie des taux de croissance et normalité du rattrapage des prix déplace et cache d'une certaine manière la question fondamentale des facteurs fixant le niveau des prix. En effet, il est seulement question dans ce débat de niveaux de prix relatifs : ce qui importe, c'est la place de Marseille *par rapport* aux autres villes qui lui sont comparables. On ne parle d'évolution que pour évoquer la modification du rang de l'aire urbaine de Marseille-Aix-en-Provence au sein du sommet de l'armature urbaine française. Et non pas pour en discuter le niveau lui-même. Pourtant, ce niveau varie dans d'immenses proportions : en 2006, le prix du premier décile à Marseille atteint 1440 €, soit l'équivalent du niveau du dernier décile en 2000, 1450 € (appartements anciens). Or, la question de la justification des prix est une question première en économie : « *Les approches classiques du prix (...) se composent de deux éléments : une théorie de la valeur qui définit la « valeur » d'une chose ; une théorie du prix qui rend compte de la relation entre la valeur et le prix* » (JORION, 2010). Les prix immobiliers sont souvent expliqués par les experts en fonction de « fondamentaux » : démographie, taux d'intérêt, évolution du parc, etc. (LE BAYON, PELERAUX, 2006). S'y ajoutent

des facteurs plus locaux (modifications du voisinage, équipements, etc.). Leurs variations se répercutent finalement sur les prix. Tout le problème, dans cette perspective, réside dans le rapport entre modification des facteurs de prix et modification des prix eux-mêmes.

Dans le débat organisé par le journal local *La Provence* entre internautes et Arlette Fructus (l'adjointe au maire de Marseille déléguée au logement), ce point est abordé de front, récapitulant de multiples enjeux :

Internaute : « *Il faut arrêter les conneries. L'immobilier à Marseille a pris une claque énorme alors que rien ne le justifie. Un T2 qui était à 40.000 euros est passé à 120.000 euros, les salaires n'ont pas bougé, les retraites non plus (...) La population est la même si ce n'est plus pauvre, il faut m'expliquer cette connerie ! Ce n'est pas le TGV qui justifie cela, c'est encore une fumisterie et quelqu'un qui achète si cher est obligé de mettre le loyer en rapport. Résultat : en travaillant, on n'arrive plus à se loger* »

La Provence : « *Comment expliquer la forte inflation qu'a connu l'immobilier à Marseille ?* »

A. Fructus : « *Ce n'est pas la Ville qui fait le marché ! Cela étant dit notre priorité a été d'abord de lutter contre la première cause de l'inflation : la pénurie liée à la faible production de logements de tous types de 1980 à 1995 (1 000 logements/an). Notre priorité a été d'agir sur la relance économique de la Ville qui a permis d'accueillir de nouvelles activités, de nouveaux habitants, de créer des emplois donc de générer de nouvelles richesses à partager entre tous les Marseillais et d'accélérer la production de logements.* » (PRIN-DERRE, 2010).

Conclusion : la résurrection des rentiers et la géographie urbaine

Cet échange de vues sur le niveau des prix et ses variations synthétise tous les points au cœur de la « boîte noire » de la justification des prix. Or, le contexte exceptionnel actuel en rend urgente l'exploration, et la facilite peut-être. Un point de départ est acquis : loin de la célèbre prédiction de Keynes sur « l'euthanasie des rentiers », l'inflation immobilière pousse au contraire à repenser la rente comme un phénomène actuel (DONZEL *et al.*, 2007). Les comportements rentiers sont facilités par le contexte de hausse qui valorise automatiquement les biens : sans même évoquer les « mystères » de la rente foncière (GUIGOU, 1982), il est évident que la « rente immobilière », « *effet des prix courants sur les prix du stock* » (TOPALOV, 1984), joue un rôle fondamental. Les interactions entre la rente immobilière et les mutations des centres, particulièrement sensibles à Marseille avec l'opération d'intérêt national d'Euroméditerranée ou l'opération Marseille-Provence 2013, se posent comme un fécond terrain de recherche pour connaître la mesure dans laquelle « la ville fait le marché ».

- ANAH, 2005, *La connaissance des marchés locaux de l'habitat. Les principales sources d'information existantes et leurs limites d'utilisation*, 106 p.
- BONIS S., 2008, « Marseille. Coup de jeune autour du Vieux-Port », in *Challenges* (n°115).
- BUHOT C., 2006, *Marché du logement et division sociale de l'espace dans les îles du Ponant*, Thèse de doctorat, Université de Brest.
- DODGE Y., 2007, *Statistique, Dictionnaire encyclopédique*, Springer, 636 p.
- DONZELA., FRANCOIS D., GENIAUX G., NAPOLEONE C., 2007, *Les déterminants socio-économiques des marchés fonciers*, DRE PACA-PUCA, 120 p.
- FRIGGIT J., 2010, *Le prix des logements sur le long terme*, http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/rubrique.php3?id_rubrique=138
- GUERRIEN B., 2004, *La théorie économique néo-classique. 1 : Microéconomie*, La Découverte, 128 p.
- GUIGOU J.-L., 1982, *La rente foncière. Les théories et leur évolution depuis 1650*, Economica, 954 p.
- HALBWACHS M., 1909, *Les expropriations et le prix des terrains à Paris : 1860-1900*, Cornély, 415 p.
- INSEE, 2005, *Les indices INSEE-Notaires de prix des logements anciens*, INSEE Méthodes n°111.
- JORION P., 2010, *Le prix*, Editions du Croquant, 366 p.
- LE BAYON S., PELERAUX H., 2006, « L'exubérance rationnelle de l'immobilier », in *Revue de l'OFCE* (96-janvier).
- MAURIN P., 2007, *Le prix des logements dans l'agglomération transfrontalière franco-valdo-genevoise. Sources, méthodologie et résultats*, INSEE Rhône-Alpes.
- PEGAZ-BLANC O., MARTIN M., 2006, *Marseille-Aix-en-Provence, Nice, Toulon et Avignon : des revenus peu élevés et plus dispersés que dans les autres aires urbaines*, INSEE PACA.
- PERALDI M., SAMSON M., 2006, *Gouverner Marseille. Enquête sur les mondes politiques marseillais*, La Découverte, 322 p.
- PINSON D., THOMAN S., 2002, *La maison en ses territoires. De la villa à la ville diffuse*, L'Harmattan, 191 p.
- PRIN-DERRE J., 2010, « L'augmentation des prix de l'immobilier est une chance pour Marseille », site internet de *La Provence* (31/01/2010).
- PUMAIN D., PAQUOT T., KLEINSCHMAGER R., 2006, *Dictionnaire de la ville et de l'urbain*, Anthropos, 328 p.
- SENAT, 2007, *La mesure des prix immobiliers : de nombreuses sources, diversement exploitées*, Note d'information du SEEP-Délégation à la Planification.
- TOPALOV C., 1984, *Le profit, la rente et la ville. Elements de théorie*, Economica, 233 p.